

використання ефективного управління в діяльності малого підприємства, дасть можливість пристосовуватися до вимог ринку не тільки за допомогою виробництва нових видів продукції (товарів), а і шляхом прийняття раціональних управлінських рішень. Оскільки, швидка адаптація до змін зовнішнього середовища, допоможе розробляти ефективну протидію його негативному впливу; коректування цілей, внесення змін у систему критеріїв ефективності функціонування, використання нововведень дасть можливість здійснювати підприємницьку діяльність та залишатися прибутковими на протязі довгих років.

Література

1. Бусел Ю. Малые и средние предприятия: политика и управления // Проблемы теории и практики управления. – 2002. – № 2. – С. 64-70.
2. Белоус Г. Развитие малого предпринимательства в Украине // Экономика Украины. – 2000. – № 2. – С. 35-41.
3. Вагонов К., Криченко О. Стратегія розвитку малого та середнього бізнесу в Україні // Актуальні проблеми економіки. – 2008. – № 1. – С. 103-118
4. Половян О.В., Петренко К.Г. Основи управління малим підприємством // Актуальні проблеми економіки. – 2009. – № 6 (96). – С. 131-135.
5. Указ Президента “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України з питань регулювання підприємницької діяльності” // Урядовий кур’єр. – 2008. – 7 жовтня.
6. Фінагіна О.В., Дубовик О.М. Проблеми менеджменту в малому бізнесі [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.confcontact.com/2007may/5_finag.htm

Надійшла 27.03.2010

УДК 336.763.34

В. А. ЛИМАРЕНКО

Державна установа «Інститут економіки та прогнозування»

ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ — ШЛЯХ ДО ПОЛІПШЕННЯ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ УМОВ?

В статті розглянуті сучасний стан та проблеми іпотечного кредитування в контексті поліпшення соціально-економічних умов та заходи за його удосконалення.

In article was considered current situation and problem in mortgage lending in context of betterment socio-economic conditions and means of its improvement.

Ключові слова: іпотека, кредитування, фінансування, інвестування, ризик.

Вступ. В останні роки комерційні банки активно пропонували різні програми з іпотечного кредитування, різні акційні умови, пільгові кредити, тим самим нарощуючи іпотечні портфелі. Так, з 2004 по 2008 роки кількість кредитів, наданих банками з встановленням іпотеки, збільшилась в десятки разів. Активно залучалась до розвитку іпотеки і держава. З 2004 року запроваджена програма за сприяння фонду молодіжного кредитування, яка була направлена на допомогу молодим сім'ям в придбанні житла, суть якої полягає в компенсації частки процентної ставки. З 2006 року існує програма пільгового кредитування через Державну іпотечну установу (ДІУ), суть якої полягає в наданні ДІУ кредитів через комерційні банки зі зниженою процентною ставкою. Також, через іпотечні кредити відбувається фінансування будівництва. Набирають розвиток різні програми співпраці забудовників та комерційних банків щодо управління, фінансування будівництва, що, в свою чергу, сприяє розвитку сфери будівництва.

Але чи дійсно іпотека може зробити доступним житло, поліпшити соціально-економічні умови? Чи дійсно іпотека це надійна гарантія повернення позики?

Основний розділ. Теоретичні аспекти іпотечного кредитування певною мірою знайшли своє відображення в економічній літературі. Зокрема, проблемам і напрямкам розвитку іпотеки та іпотечного ринку присвячені роботи таких вчених, як Д.Ван-Хуз, Р.Миллер, С.Кручок, Б.Луців, О.Любунь, А.Пересад, в роботах яких ретельно вивчена сутність іпотеки, іпотечний механізм, моделі організації іпотечного бізнесу, функції і роль основних суб'єктів іпотечного ринку, техніка банківського іпотечного кредитування, інші важливі елементи іпотечного ринку та іпотечної системи. З переходом країн соціалістичної системи господарювання до ринкових перетворень (розвитку фінансового ринку та появи ринку нерухомості) з'являються перші вітчизняні наукові дослідження іпотеки, зокрема праці Сироткіна В., Зеленкової Н., Рахманової Н., Семенової Є., Іванова В., Михайлова Е., Черняк І., Пучковської І., Кудрявцева В. та Кудрявцевої Є. тощо. В Україні питання іпотечного кредитування досліджують Євтух О., Красникова О., Шкрярук С., Кручок С.

Незважаючи на широке коло наукових робіт вище зазначених авторів, присвячених цій тематиці, необхідним є вирішення завдань аналізу впливу діяльності комерційних банків на процес іпотечного

кредитування; виявлення тенденції поступової переорієнтації іпотечного ринку з валютного кредитування на кредитування в українській гривні; розв'язання питань, пов'язаних з відмінністю та перевагою кредитування первинного або вторинного ринку; вплив іпотечного кредитування на соціально-економічні умови населення.

Іпотечне кредитування є невід'ємним елементом ринкової економіки, що формується в Україні, і сприяє економічному і соціальному розвитку нашої держави. Сьогодні приблизно 60-70% ринку іпотечного кредитування в Україні припадає на великі банки, тобто концентрація всіх операцій відбувається у великих банках, які мають розгалужену мережу філій і міцні корпоративні зв'язки з будівельними організаціями.

АКБ „Укрсоцбанк” посідає одне із перших (за даними Української національної іпотечної асоціації (УНІА) станом на перше січня 2009 року – друге) місць серед банків по обсягу іпотечного портфелю.

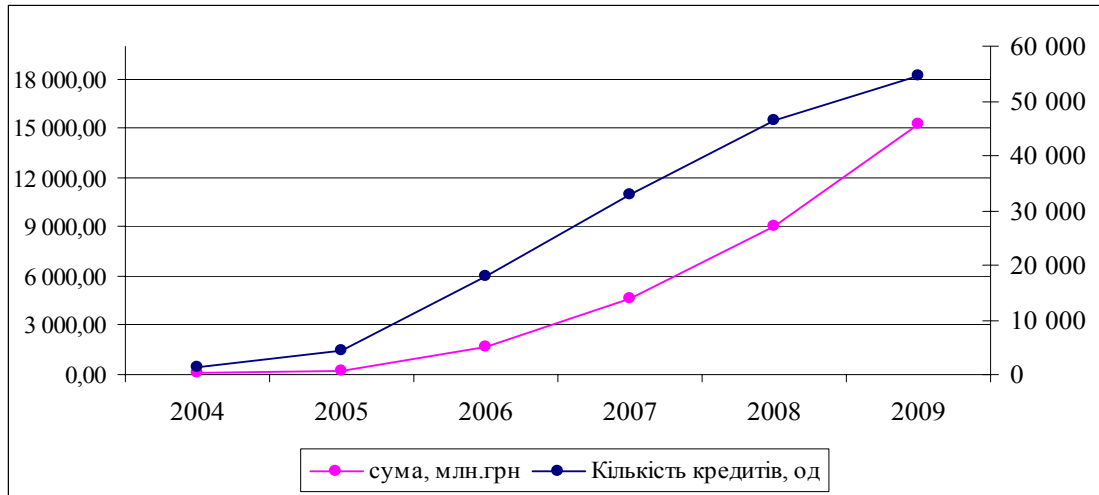


Рис. 1. Динаміка розвитку іпотечного портфелю АКБ „Укрсоцбанк”

Динаміка розвитку іпотечного портфелю свідчить, що основний пік іпотечного кредитування почався у 2005 році та продовжується до кінця 2008 року. Саме на цей період приходиться впровадження та активний розвиток різних іпотечних програм не тільки комерційних банків (впровадження нових іпотечних програм, акційних та пільгових умов кредитування та інше), але і держави (як зазначалося раніше у 2004 році почала працювати державна програма молодіжного кредитування, пік якої прийшовся саме на 2005 рік, та програма з пільгового кредитування через Державну іпотечну установу). Ситуація, яка склалася, обумовлена змінами в умовах кредитування.

Таблиця 1

Динаміка змін умов кредитування

Дата	строк кредиту	аванс	кількість кредитів	сума, млн грн.
01.01.2005	7	30	4 564	249,31
01.01.2006	20	30	18 062	1 709,46
01.01.2007	25	30	32 716	4 590,09
01.01.2008	25	25	46 350	8 986,50
01.01.2009	25	20	54 711	15 302,21

В останні роки умови кредитування становила все більш м'якими: збільшувались строки кредитування, зменшувались розміри власних внесків позичальників та інше. Така політика дозволяла збільшувати портфель банку шляхом розширення сегменту позичальників, які спроможні отримати іпотечний кредит. Адже зменшуючи авансові внески, банки надавали можливість отримати кредит позичальникам, скоротивши час на накопичення власних заощаджень. Збільшуючи максимальний термін кредитування, банки відкривали шлях до іпотечних кредитів позичальникам, які отримували менший дохід. Адже зі збільшенням терміну кредитування зменшуються щомісячні внески по заборгованості за кредитом. Але чи призводить поліпшення умов кредитування до доступності житла?

Основний зріст портфелю припадає на 2005-2007 роки. За цей період портфель зріс в десятки разів завдяки пом'якшенню умов отримання кредиту. Розширюючи сегмент клієнтів, банки укидали мільярди гривень, тим самим провокуючи потужний попит на ринку нерухомості. Така ситуація призвела до зростання цін на нерухомість (табл. 2). Основне зростання цін та бурхливий зріст іпотечного портфелю співпадають.

Аналіз змін портфелю та вартості житла

Дата	кількість кредитів	сума, млн грн.	Зміна портфелю до попереднього періоду, %	Середня сума 1 кредиту, тис. грн..	Вартість 1 кв. м в Києві, дол. США	Зміна вартості 1 кв. м до попереднього періоду, %
01.01.2004	1 432	68,88	-	48,1	749	-
01.01.2005	4 564	249,31	361,9	54,6	963	128,5
01.01.2006	18 062	1 709,46	685,6	94,6	1592	165,3
01.01.2007	32 716	4 590,09	268,5	140,3	2713	170,4
01.01.2008	46 350	8 986,50	195,7	193,9	3055	112,6
01.01.2009	54 711	15 302,21	170,2	231,2	2860	93,6

Отже, полегшуючи умови отримання кредиту, банки відкривають доступ до іпотеки, але тим самим провокують зростання цін, що, в свою чергу, зводить до нуля доступність житла через іпотеку. Точніше питання доступності житла не може бути вирішено тільки через поліпшення умов отримання іпотечних кредитів.

Станом на 01.01.2009 року ми можемо спостерігати таку ситуацію: портфель банку збільшився на 70%, а ціни зменшились на 7%. Відповідь на це питання знайдемо в структурі іпотечного портфелю.

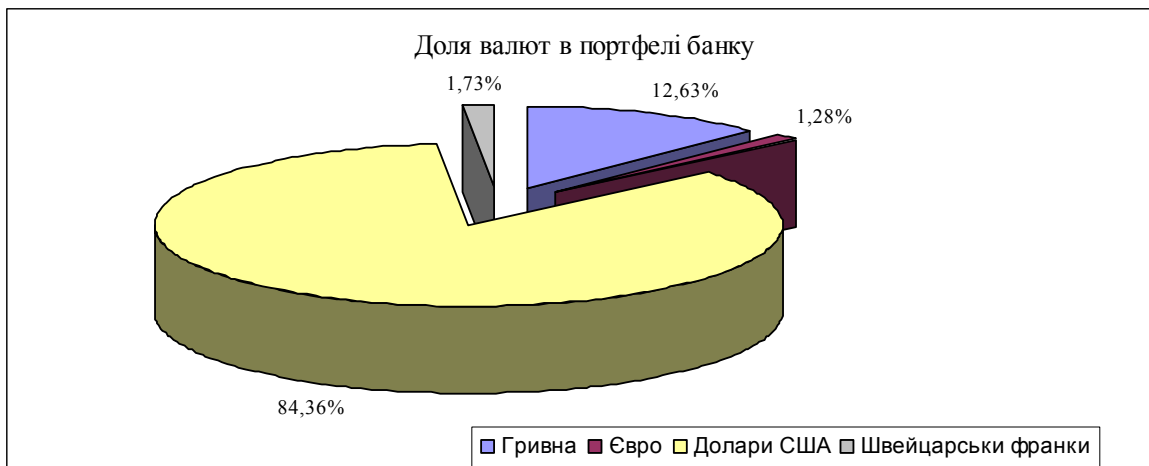


Рис. 2. Структура іпотечного портфелю

На кредити в іноземній валюті приходится майже 87% всього іпотечного портфелю. Тоді чому у 2008 році портфель збільшився, а ціни знизилась в наступному? На четвертий квартал 2008 року прийшлося значне падіння курсу гривні до основних валют (майже в два рази) і збільшення портфелю відбулося в основному не за рахунок збільшення клієнтської бази, а за рахунок переоцінки валютних кредитів.

Відповідно до даних Української національної іпотечної асоціації АКБ „Укрсоцбанк” займає перше місце за кредитами наданими на інвестування в будівництво. В структурі іпотечного портфелю банку доля таких кредитів становить 18%. Через такі кредити банки з одного боку стимулюють розвиток будівництва, з іншого боку перекладають фінансування будівництва з забудовників на інвесторів. Тобто, щоб збудувати будинок забудовнику не обов'язково мати власні фінанси, адже фінансування забезпечать інвестори, у тому числі через іпотечне кредитування.

Іпотечне кредитування є важливим аспектом в діяльності фінансово-кредитних установ, яке потребує подальшого розвитку. Іпотека дає змогу мобілізувати значну частину заощаджень населення й коштів інвесторів і спрямувати їх, насамперед, у такі важливі галузі народного господарства, які пов'язані з житловим будівництвом. Іпотечне кредитування в Україні має переважно короткостроковий характер тому основною проблемою розвитку іпотечного кредиту в Україні є нестача (обмеженість) “довгих” пасивів. Через відсутність спеціалізованих інститутів іпотечного ринку, інфраструктури, недосконале законодавство, українські банки нездатні використовувати міжнародні схеми реінвестування. Багато українських банків нездатні позичати кошти на міжнародних ринках капіталу через їх неповну відповідність вимогам міжнародного законодавства.

Становлення і розвиток іпотечних відносин неможливі без створення економічних, правових та інституційних передумов. Конкретні правові передумови запровадження іпотечного кредитування полягають в наданні гарантії приватної власності на нерухоме майно. Таким чином кредитор буде мати

юридичні гарантії щодо однозначного встановлення права власності позичальника та наявних обтяжень на нерухоме майно, яке було запропоноване для передачі в іпотеку. Це дасть змогу уникнути проблем при передачі майна у заставу, створенні правового регулювання організації та діяльності іпотечних банків. Адже, коли буде встановлено чітку схему діяльності таких банків, тоді і можна буде говорити про розвиток іпотечного кредитування.

Висновки. Теперішня ситуація з іпотекою в Україні потребує негайних позитивних змін, адже іпотечний ринок щільно пов'язаний з багатьма важливими галузями економіки, такими як будівництво, металургія, виробництво будівельних матеріалів, видобувна галузь та ін., і достатньо швидко й чітко реагує на зміни в національній економіці. У той час, коли в більшості розвинених країн обсяг іпотечного кредитування становить 40-75 % ВВП, у країнах, що розвиваються, – близько 20 % ВВП, то в Україні цей відсоток ледве сягає 8%. З огляду на це Україна має деякий потенціал для розвитку іпотечного кредитування.

Проте розвиток іпотеки самотужки, тобто без розвитку супутніх галузей економіки, не може бути тим чинником, який робить житло більш доступним для населення. Адже сама іпотека стимулює попит на ринку нерухомості, що в свою чергу, призводить до її подорожчання. Існуюча державна підтримка розвитку іпотеки не є досить ефективною, так як направлена на стимулювання попиту на нерухомість замість розвитку пропозиції. Більш ефективним є стимулювання розвитку будівництва через полегшення процедури отримання дозвільної, проектно-кошторисної документації, а також створення передумов для появи „довгих” та дешевих ресурсів (через удосконалення законодавчої бази). Джерелом „довгих” ресурсів може стати створення недержавних пенсійних фондів, накопичувальних програм (фондів), розвиток страхового ринку. Також для успішного розвитку іпотечного ринку, в першу чергу, практичну значущість матиме визначення принципових засад, які мають бути покладені в основу правового регулювання іпотеки.

Незважаючи на значні позитивні зміни, нормативно-правова база іпотечного кредитування залишається незавершеною. В даний час в Україні врегульовано механізм первинного іпотечного ринку, але не узаконено механізми функціонування вторинного іпотечного ринку. Необхідно удосконалити законодавчу базу за рахунок прийняття законів “Про державну реєстрацію прав власності та обтяжень на нерухоме майно”, вдосконалення ЗУ “Про іпотечні цінні папери”, внесення змін до Земельного, Цивільного, Житлового та Господарського кодексів, законів: “Про цінні папери і фондову біржу”, “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” та інших нормативно-правових актів, пов'язаних з цією проблематикою.

Для забезпечення більш ефективного зв'язку між банками інвесторами та будівельними компаніями необхідно змінити, насамперед, схему обігу грошових ресурсів від населення до банку і далі до будівельних компаній через інвесторів. Інвестор (покупець житла) не повинен вкладати кошти в щось у повітрі. Адже існуюча система кредитів на будівництво житла дозволяє інвесторам придбавати майнові права на незавершені будівельні об'єкти, тим самим перекладаючи ризик добудови (точніше недобудови) об'єкту безпосередньо на інвесторів. Така система є досить неефективною та ризикованою для інвесторів. Навіть існуючий закон України „Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю” не захищає інвестора та і банк від ризиків недобудови.

Більш ефективним вважаємо надання позик на будівництво безпосередньо забудовникам, тобто фінансування так званих Real Estate проектів. Це дасть змогу перевести будівельні ризики безпосередньо на забудовника, а після завершення будівництва або в завершальний період, диференціювати ризики серед інвесторів шляхом надання позик безпосередньо інвесторам. Така система дозволить поліпшити якість збудованої нерухомості, адже інвестор може бачити якість збудованого об'єкту „на очі”, а не на папері та навряд захоче вкладати кошти в неякісний об'єкт. Така схема дасть змогу банку контролювати процес будівництва від закладання фундаменту до отримання свідоцтва на право власності (при існуючій схемі банк може контролювати будівництво тільки у разі, якщо виступає управителем фонду фінансування будівництва – ФФБ), а інвесторам вкладати кошти в дійсно збудовані об'єкти. І на кінець, така система надасть можливість скоротити ризики недобудови, адже фінансування буде здійснювати банк разом із забудовником (наприклад, на пропорційній основі).

Література

1. Frank J. Fabozzi „The handbook of mortgage-backed securities” – 5th ed. p. cm. HG4655 .H36 2001 332.63'23-dc21;
2. Грудзевич Я.В., Лабецька Л.М. Економічна природа та правові аспекти іпотеки // Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі Українки. Розділ III. Фінанси. – 2008. – №7
3. Ковалишин І.В. Сутність іпотеки та основні принципи житлового іпотечного кредитування // Вісник Університету банківської справи Національного банку України №3 грудень 2008 с.123;
4. Проблемный срез развития ипотеки в Украине Електронний ресурс. // Аналітик. – 2006. – Режим доступу : <http://www.analitik.org.ua/ukr/current-comment/economy/405f07a5aa1dc/>
5. Паливода К. Проблеми іпотечного кредитування в Україні // Вісник НБУ. – 2006. – № 11. – С.

40-46.

6. Юшко І. Сучасний стан ринку іпотечного кредитування в Україні // Презентація на Шостому міжнародному форумі учасників ринку капіталів. – Алушта, 2006. – 12 с.
7. Українська національна іпотечна асоціація: Електронний ресурс. – Режим доступу : <http://unia.com.ua>
8. Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України: Електронний ресурс. – Режим доступу : <http://asnu.kiev.ua>
9. Національний банк України: Електронний ресурс. – Режим доступу : <http://www.bank.gov.ua>

Надійшла 04.04.2010

УДК 3325.455

Л. О. ЛІСОВА

Сумський національний аграрний університет

ДЕРЖАВНА ПІДТРИМКА УКРАЇНСЬКОГО ЕКСПОРТУ

Відставання України від провідних країн світу у сфері нарощування середньо- та високотехнологічного експорту є однією з найбільш суттєвих проблем економічного розвитку України на сучасному етапі. виправити це можливо за умов активнішого застосування механізмів та інструментів державної підтримки експорту, серед яких провідну роль відіграють механізми фінансової підтримки. У статті на підставі аналізу досвіду окремих зарубіжних країн зроблено спробу окреслити можливі напрями розвитку державної підтримки експорту в Україні та визначити першочергові заходи у цій сфері.

Backlog of Ukraine from the leading countries of the world in escalating sphere highly technological export is one of most important problems of economic development of Ukraine on the modern stage. To correct a situation it is possible by more active application of mechanisms and tools of the state support of export among which the leading part mechanisms of financial support, in particular, export crediting play, insurance and granting's of the state guarantees. In article on the basis of the analysis of experience of separate foreign countries attempt to outline possible directions of development of the export in Ukraine is made and to define prime measures in this sphere.

Ключові слова: державна підтримка експорту, торгово-економічні місії, державна стратегія, експортний потенціал, міжнародні ринки збуту, зовнішньоекономічна діяльність, високотехнологічна продукція.

Вступ. Перспективи інтеграції України у світову економіку і розвиток її внутрішнього економічного потенціалу багато в чому визначаються масштабами і характером участі країни у міжнародній торгівлі. Сьогодні всі розуміють, що для того щоб здійснити потужний економічний ривок в групу країн-лідерів, треба будувати таку економіку, що опирається, в першу чергу, на реалізацію наукових досягнень та найновіші технології. Зіставлення технологічної структури експорту з України та світового експорту виявляє істотне відставання України в сфері високотехнологічної продукції – її питома вага є майже на порядок нижчою, ніж у середньому у світі й практично не збільшилася за останні роки [1].

Безумовно, Україна має потенціал для такого ривка. Більш того, сьогодні цей ривок є не фантазією, а цілком реальною. Але для цього нашій державі необхідно реалізувати комплекс заходів по розвитку підприємництва, всебічної підтримки інноваційних процесів, покращанню інвестиційного клімату, децентралізації зовнішньоекономічної діяльності, зміні зовнішньоторгової системи та багато іншого, що дозволить значно прискорити процес інтегрування у міжнародний ринок.

Завдання держави — у найкоротший час вивчити досвід вирішення цих проблем, визначити шляхи реалізації державної політики в Україні з урахуванням реальних умов. Не можна не зазначити, що багато кроків у цьому напрямку уже зроблено, але вони залишаються малоефективними, незважаючи на однотайні заяви керівників усіх рівнів про пріоритетність державної підтримки українського експорту.

Проблеми державної підтримки вирішували в контексті фундаментальних досліджень державного регулювання підприємницької діяльності українські науковці: З. Варналій, Л. Воротіна, Т. Кондратюк, В. Ляшенко, О. Мазур, Л. Мартинюк, А. Мельник, І. Михасюк, Є. Панченко, А. Поручник, О. Пересада, П. Пильнова, Н. Прокопович, А. Румянцев, В. Сизоненко, Т. Смолженко, С. Соболев, В. Сорокіна, В. Ткаченко, В. Хахулін, Т. Черняк. Проте необхідність підвищення ефективності використання бюджетних коштів спрямованих на фінансову підтримку експортноорієнтованих підприємств визначає актуальність подальших досліджень у цій сфері.

Тому метою нашого дослідження і стало визначення способів активнішого застосування механізмів та інструментів державної підтримки експорту, серед яких провідну роль відіграють механізми фінансової підтримки, зокрема, експортного кредитування, страхування і надання державних гарантій.

Основний розділ. Підґрунтям збалансованого розвитку економіки країни є формування сучасної ринкової інфраструктури, створення високорозвиненого і конкурентоспроможного промислового комплексу, активізація зовнішньої торгівлі, опосередкованої зовнішньоекономічною діяльністю суб'єктів господарювання – виробничих і підприємницьких структур, представників малого та середнього бізнесу [1]. Процеси, що відбуваються у зовнішньоторговельному обороті України, дещо різняться із загальною картиною у світі в цілому. Це обумовлено специфікою функціонування регіону, а також є наслідком